ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Husbilen 8

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostads rätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2016 på fastigheten Husbilen 8 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Vänskapens väg 5-15, 393 60 Kalmar. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 augusti 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 10. Extrastämma hölls den 10 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar var 29.

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2019** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Madeleine Wickström, ordförande
	Emil Danehorn
	Tony Wågman, sekreterare
	Zana Eliassi
	Peiman Eliassi

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2019** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Emil Danehorn, ordförande
	Johanna Eriksson, vice ordförande
	Tony Wågman, sekreterare
	Marie Jerner
	Karin Rofors
Suppleanter:	Gulistan Ucar
	Johan Åberg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Tony Wågman, Marie Jerner, och Emil Danehorn, samt suppleanterna Gulistan Ucar och Johan Åberg. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av hela styrelsen, två i förening.

Under 2019 valdes BoRevision AB till föreningens revisionsfirma.

Valberedningen har bestått av Hans Ljung (ordförande) och Gulistan Ucar.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av EA Fastigheter t o m juni. Fr.o.m. juli har den skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av EA Fastigheter t.o.m. juni 2019, därefter har den ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Sedan 1 juli 2019 har HSB Fastighetsförvaltning AB, varit förvaltare.

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med 8 lägenheter i varje. Fastighetens areal är 4 830 kvm.

	antal	**yta**
2 rum	12	
3 rum	12	
Bostäder med bostadsrätt	24	1 584 kvm
P-platser för besökare	4	

Till varje lägenhet hör en carport samt förråd.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem är mekanisk från och tilluft med värmeåtervinning. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg samt okulär besiktning.

2-års besiktning har utförts under 2018 av Project Partner.

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % per 1 januari 2020. 2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 545 kr/kvm inkl värme och vatten.

Budget 2020 visar ett underskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 75 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 207 000 kr.

Medlemsinformation

Av föreningens 24 bostadsrätter har under året 7 lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 29. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	**2019**	**2018**
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	140	-
Omräkning till normalår i MWh	157	-
Värmekostnad kr/kvm	72	-
Bostads och lokalytan är 1 584 kvm		
El i MWh	60	-
Vatten i kbm	2 203	-
Kubikmeter per bostadsrätt	92	-
Nettoomsättning (tkr)	952	1 028
Resultat efter finansiella poster	-131	-347
Balansomslutning (tkr)	34 625	34 893
Eget kapital (tkr)	21 234	21 365
Soliditet (%)	61,3	61,2
Taxeringsvärde (tkr)	-	-
-varav byggnad (tkr)	-	-
Likviditet (%)	6	215
Justerad likviditet (%)	151	215
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	539	539
Total låneskuld (tkr)	13 134	13 247
Låneskuld (kr/kvm*)	8 292	8 363
Underhållsfond (tkr)	200	0
Avskrivning (kr/kvm*)	141	338
Räntekostnader (kr/kvm*)	128	128
Räntekänslighet (%)	15,5	15,5

*Bostadsrättsyta (1 584 kvm)
2016 och 2017 samt delar av 2018 års nyckeltal är ej tillgängliga.

Definitioner av nyckeltalen:
Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 080 000	0	0	-368 084	-346 952
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-346 952	346 952
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					-130 798
Belopp vid årets utgång	22 080 000	0	200 000	-915 036	-130 798

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-715 036,00
Årets resultat	-130 798,00
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-200 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	**-1 045 834,00**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	**-1 045 834,00**

Underskott efter underhållsjustering	
Årets resultat	-130 798,00
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-200 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Underskott efter underhållsjustering	**-330 798,00**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	951 792	1 027 728
Summa rörelseintäkter		**951 792**	**1 027 728**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-538 935	-532 026
Övriga externa kostnader	Not 4	-94 806	-83 708
Personalkostnader och arvode	Not 5	-23 653	-21 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-222 755	-534 612
Summa rörelsekostnader		**-880 149**	**-1 171 373**
Rörelseresultat		**71 643**	**-143 645**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 441	-203 307
Summa finansiella poster		**-202 441**	**-203 307**
Resultat efter finansiella poster		**-130 798**	**-346 952**
Resultat före skatt		**-130 798**	**-346 952**
Årets resultat		**-130 798**	**-346 952**

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	34 066 771	34 289 526
Summa materiella anläggningstillgångar		34 066 771	34 289 526
Summa anläggningstillgångar		**34 066 771**	**34 289 526**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		254	184 258
Övriga fordringar	Not 8	241 919	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	41 024	19 264
Summa kortfristiga fordringar		283 197	203 522
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	Not 10	275 049	400 138
Summa kassa och bank		275 049	400 138
Summa omsättningstillgångar		**558 245**	**603 660**
Summa tillgångar		**34 625 016**	**34 893 186**

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 080 000	22 080 000
Fond för yttre underhåll		200 000	0
Summa bundet eget kapital		22 280 000	22 080 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-915 036	-368 084
Årets resultat		-130 798	-346 952
Summa ansamlad förlust		-1 045 834	-715 036
Summa eget kapital	Not 11	**21 234 166**	**21 364 964**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 340 625	13 246 875
Summa långfristiga skulder		4 340 625	13 246 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 793 750	0
Leverantörsskulder		84 090	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	172 385	281 347
Summa kortfristiga skulder		9 050 225	281 347
Summa skulder		**13 390 850**	**13 528 222**
Summa eget kapital och skulder		**34 625 016**	**34 893 186**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 115 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda från 2012 och därefter, får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.
Föreningen kommer att betala fastighetsskatt först år 2031.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	846 200	853 677
	Årsavgift konsumtionsavgift el	54 862	78 601
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	43 056	86 417
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 674	9 033
		951 792	**1 027 728**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-11 955	-26 265
	El	-116 021	-123 099
	Uppvärmning	-114 459	-101 595
	Vatten	-75 179	-70 177
	Renhållning	-25 022	-24 112
	TV, bredband, iptelefoni	-86 308	-86 619
	Serviceavtal	-15 564	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-62 884	-52 595
	Försäkringar	-25 200	-22 220
	Periodiskt underhåll	0	-18 970
	Övriga driftskostnader	-6 343	-6 374
		-538 935	**-532 026**

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 000	0
	Förvaltningskostnader	-64 125	-44 850
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 600	-9 033
	Föreningsverksamhet	-192	-280
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-90	0
	Förbrukningsinventarier	-4 799	-13 690
	Arrende, hyra, leasing	0	-15 855
		-94 806	**-83 708**

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-18 000	-16 000
	Sociala avgifter	-5 653	-5 027
		-23 653	**-21 027**

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-222 755	-534 612
		-222 755	**-534 612**

Avskrivning sker från och med 2019 enligt fastighetens bedömda livslängd på 120 år.

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 730 600	0
	Årets investering byggnader	0	26 730 600
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 895 000	8 895 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 625 600**	**35 625 600**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-1 336 074	-801 462
	Årets avskrivningar byggnader	-222 755	-534 612
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 558 829**	**-1 336 074**
	Utgående bokfört värde	**34 066 771**	**34 289 526**
	Bokförda värden byggnader	25 171 771	25 394 526
	Bokförda värden mark	8 895 000	8 895 000

Fastighetsbeteckning: **Husbilen 8**

Taxeringsvärdet har fastställts för 8 lägenheter och kommer att omprövas under 2020 för att omfatta hela fastigheten.

Not 8	Övriga fordringar		
	Avräkning HSB	241 916	0
	Skattekonto	3	0
		241 919	**0**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 024	19 264
		41 024	**19 264**

Not 10 Kassa och bank

Swedbank	275 049	400 138
	275 049	**400 138**

Not 11 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 080 000	0	0	-368 084	-346 952
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-346 952	346 952
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-130 798
Belopp vid årets utgång	**22 080 000**	**0**	**200 000**	**-915 036**	**-130 798**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2020-03-28	1,32%	2020-03-28	4 378 125 *	37 500
Swedbank Hypotek AB	2020-03-28	1,32%	2020-03-28	4 378 125 *	37 500
Swedbank Hypotek AB	2022-06-22	1,94%	2022-06-22	4 378 125	37 500
				13 134 375	**112 500**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**4 340 625**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	450 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 571 875
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 500 000	13 500 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 563	0
	Upplupna räntekostnader	15 828	34 773
	Upplupen revision	12 000	0
	Upplupen fastighetsförvaltning	3 331	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	81 538	198 798
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 125	47 776
		172 385	**281 347**

Kalmar 14/4 2020

Emil Danehorn

Johanna Eriksson

Karin Rofors

Marie Jerner

Tony Wågman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 05 04

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Husbilen 8, org.nr. 769630-4224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husbilen 8 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Husbilen 8 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 04/05 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor